

BRF Assessorn
Brunnhusgatan 31 A
871 32 HÄRNÖSAND

Telefon:
E-post:

Årsredovisning

för

BRF Assessorn

788000-0232

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	10

Styrelsen för BRF Assessorn, med säte i HÄRNÖSAND, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Styrelsen och övriga funktionärer

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman för</i>
Hans Uddfors	Ordförande	2015
Inger Nilerdal Lundqvist		2015
Eva Månsson		2015
Ulf Ölund		2016
Patrik Gunnarsson		2016
<i>Styrelsesuppleanter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Thomas Bystedt		2015
Marianne Köhler		2015

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-10, extra föreningsstämma gällande stadgeändring hölls 2015-10-07.

Styrelsen har under året hållit sammanträden 14 sammanträden .

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

<i>Ordinarie revisorer</i>	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Erik Domeij	2015
Göran Sjölander	2015
<i>Revisorssuppleanter</i>	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Marie Carlsson	2015
<i>Valberedning</i>	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Carina Westerberg	2015
Anette Halén	2015

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen Assessorn bildades 1958 då föreningens fastigheter uppfördes i Härnösand.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar.
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
104	Lägenheter	6920
1	Lokaler	55

Därutöver finns på fastigheterna:

40 st motorvärmplatser

5 st carportplatser

36 st garageplatser

7 st parkeringsplatser i garage för MC/Mopeder

3 st gästparkeringar

Av föreningens medlemslägenheter har 15 st överlåtits under året.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har skötts av Ekoni Redovisning AB.

Förvaltningen av föreningens hus har skötts av Mila Marktjänster..

Maskinell snöröjning har utförts av Edholm & Nilsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

- * Nya stadgar antogs under året och blev godkända av bolagsverket 2015-11-12.
- * Renovering av takkupor och byte av tak har fortsatt under året.
- * Åtgärder i föreningens skyddsrum.

Kommande händelser

Fortsatt renovering av takkupor och byte av tak.

Matavfallshantering och sophantering kommer att slutföras under 2016.

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 4 % 2015-01-01.

Avgift för andrahandsuthyrning infördes enligt nya stadgan.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 365	5 060	5 014	4 948
Resultat efter finansiella poster	852	663	-124	110
Eget kapital	6 943	6 091	5 428	5 552
Soliditet (%)	18	16	15	16
Taxeringsvärde, tkr	25 857	25 857	25 857	24 804
Årsavgift/m2	765	723	718	709
Bankskuld/m2 bostadsrättsyta	4 253	4 370	4 161	4 228

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-85 320
årets vinst	851 768
	766 448
disponeras så att	
till yttre fond överföres	700 000
i ny räkning överföres	66 448
	766 448

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyror	1	5 365 280	5 060 235
Övriga intäkter	1	1 080	944
		5 366 360	5 061 179
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer	2	-695 673	-407 521
Driftskostnader	3	-2 221 885	-2 192 503
Övriga kostnader	3	-170 933	-192 865
Personalkostnader	4	-97 420	-105 631
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-574 497	-588 511
		-3 760 408	-3 487 031
Rörelseresultat		1 605 952	1 574 148
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		242	18 115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-754 426	-928 807
		-754 184	-910 692
Resultat efter finansiella poster		851 768	663 456
Resultat före skatt		851 768	663 456
Årets resultat		851 768	663 456

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	33 234 745	33 799 719
Inventarier, verktyg och installationer	7	33 094	42 617
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	4 296 671	3 304 391
		37 564 510	37 146 727
Summa anläggningstillgångar		37 564 510	37 146 727
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 362	19 340
Aktuella skattefordringar		21 618	21 618
Övriga fordringar		12 697	12 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 690	62 903
		108 367	116 316
<i>Kassa och bank</i>		39 604	156 540
Summa omsättningstillgångar		147 971	272 856
SUMMA TILLGÅNGAR		37 712 481	37 419 583

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		542 850	542 850
Uppåtelseavgifter		314 000	314 000
Reservfond		3 206 603	3 206 603
Fond för yttre underhåll		2 113 163	2 113 163
		6 176 616	6 176 616
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-85 320	-748 776
Årets resultat		851 768	663 456
		766 448	-85 320
Summa eget kapital		6 943 064	6 091 296
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	10	194 284	513 243
Skulder till kreditinstitut	11	29 365 808	29 665 820
Summa långfristiga skulder		29 560 092	30 179 063
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		300 012	300 012
Leverantörsskulder		185 646	135 884
Övriga skulder		25 316	29 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	698 351	683 557
Summa kortfristiga skulder		1 209 325	1 149 224
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 712 481	37 419 583
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		45 462 000	45 462 000
		45 462 000	45 462 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		851 768	663 456
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		574 497	588 511
Betald skatt		-242	12 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 426 023	1 264 466
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		9 978	-19 340
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 787	47 706
Förändring av leverantörsskulder		49 762	-326 258
Förändring av kortfristiga skulder		10 339	134 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 494 315	1 101 192
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-992 280	-2 673 948
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån/amortering lån		-813 255	1 320 803
Årets kassaflöde		-311 220	-251 953
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		156 540	408 493
Likvida medel vid årets slut		-154 680	156 540

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1-2,5%
Markanläggningar	20%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Taxeringsvärde, tkr

Fastighetsens samlade taxeringsvärde.

Årsavgift/m²

Totala årsavgiften genom total bostad/lokalyta.

Bankskuld/m²

Total bankskuld genom total bostad/lokalyta.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	4 784 252	4 526 555
Hyror garage och parkeringsplatser	182 320	145 680
El	346 443	347 802
Övriga tillägg/avgifter	53 345	41 142
	5 366 360	5 061 179

Not 2 Reparationer

	2015	2014
Reparation & underhåll	695 673	407 521
	695 673	407 521

Not 3 Rörelsens kostnader

	2015	2014
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	167 079	115 017
Städ	104 045	89 846
Sotning	0	18 313
Snöröjning / sandning	59 131	40 257
Utemiljö	3 203	25 040
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	24 750	0
	358 208	288 473

Taxebundna kostnader

El	340 851	375 992
Fjärrvärme	786 839	779 856
Vatten	339 034	331 575
Renhållning	111 745	103 066
	1 578 469	1 590 489

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkringar	73 216	69 785
Kabel TV och Internet	109 537	108 370
	182 753	178 155

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

Fastighetsskatt	79 615	79 615
	79 615	79 615

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisions arvoden	4 400	4 800
Redovisningstjänster	101 864	98 245
Övriga externa kostnader	87 510	145 591
	193 774	248 636

Not 4 Anställda och personalkostnader

2015 **2014**

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	79 000	78 775
Övriga ersättningar till styrelsen	200	750
Ersättningar till övriga förtroendevalda	1 000	7 800
	80 200	87 325

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	17 220	18 306
	17 220	18 306

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

97 420 **105 631**

Not 5 Avskrivningar

2015 **2014**

Avskrivningar byggnad	564 974	564 974
Avskrivningar inventarier	9 523	23 537
	574 497	588 511

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 639 013	46 622 773
Omklassificeringar	0	16 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 639 013	46 639 013
Ingående avskrivningar	-12 823 054	-12 258 080
Omklassificeringar	0	-16 240
Årets avskrivningar	-564 974	-564 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 388 028	-12 839 294
Utgående redovisat värde	33 250 985	33 799 719
Taxeringsvärden bostäder	25 565 000	25 565 000
Taxeringsvärden lokaler	292 000	292 000
	25 857 000	25 857 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	283 476	294 008
Inköp	0	47 618
Försäljningar/utrangeringar	0	-41 910
Omklassificeringar	0	-16 240
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	283 476	283 476
Ingående avskrivningar	-240 859	-275 472
Försäljningar/utrangeringar	0	41 910
Omklassificeringar	0	16 240
Årets avskrivningar	-9 523	-23 537
Utgående ackumulerade avskrivningar	-250 382	-240 859
Utgående redovisat värde	33 094	42 617

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Pågående takrenoveringar, byte av yttertak. Ombyggnation av takkupor.

	2015-12-31	2014-12-31
Påg nyanläggning	4 296 671	3 304 391
	4 296 671	3 304 391

Not 9 Förändring av eget kapital

	Insatser Uppl.avgift	Reservfond	Yttre repfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	856 850	3 206 603	2 113 163	-748 776	663 456
Disposition av föregående års resultat:				663 456	-663 456
Årets resultat					851 768
Belopp vid årets utgång	856 850	3 206 603	2 113 163	-85 320	851 768

Not 10 Checkräkningskredit

	2015-12-31	2014-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 300 000	2 300 000
Utnyttjad kredit uppgår till	194 284	513 243

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Lån Stadshypotek 447977	2,54	2017-10-30	10 871 662	10 981 666
Lån Stadshypotek 462911	1,55	2016-04-30	9 397 079	9 492 083
Lån Stadshypotek 482808	1,98	2018-10-30	9 397 079	9 492 083
			29 665 820	29 965 832

Kortfristig del av långfristig
skuld

300 012 300 012

Skulder som förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen är 1 200 048 kr.
Skulder som förfaller senare än 5 år är 28 165 760 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetald hyra	431 243	432 848
Upplupna sociala avgifter och andra avgifter	17 220	18 306
Upplupna utgiftsräntor	26 721	45 190
Interimsskulder	223 167	187 213
	698 351	683 557

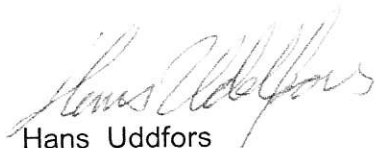
Not 13 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR

Härnösand den 2016-03-14



Hans Uddfors
Ordförande



Patrik Gunnarsson



Inger Nilerdal Lundqvist



Eva Månsson

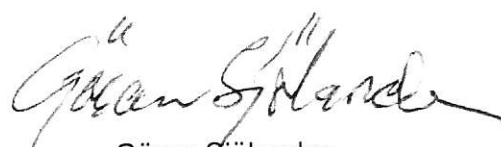


Ulf Ölund

Vår revisionsberättelse har lämnats 22 mars 2016



Erik Domeij
Revisor



Göran Sjölander
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman för Brf Assessorn

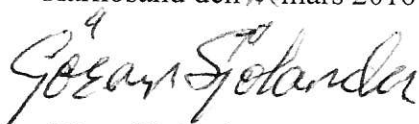
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grund av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Härnösand den 22 mars 2016



Göran Sjölander
Vald revisor



Erik Domeij
Vald revisor